

SENT. N° 10300/07  
REP. N° 9508/07

N. Sent. Cont.  
N. 33836/2006 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c. ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa promossa

**DA**

   
rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Miredi in forza di procura in calce al ricorso introduttivo, ed elettivamente domiciliata nel suo studio in Milano, P.ta Guastalla n. 1

**- ATTRICE -**

**CONTRO**

   
rappresentata e difesa dagli avv. Franco Alesi, Massimiliano De Luca, e Antonella Giglio in forza di procura in calce alla copia dell'atto di citazione notificato, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Milano, Corso di porta Romana n. 6

**- CONVENUTA -**

**E CON L'INTERVENTO DI**

   
rappresentata e difesa dagli avv. Enrico Del Prato e Vincenzo Bergamasco in forza di procura a margine della memoria di intervento, ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, P.ta Guastalla n. 7

**- TERZA INTERVENUTA -**

Oggetto: intimazione sfrato per morosità

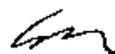


## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] - [redacted] - [redacted] -  
[redacted] -  
premessi di essere subentrato in qualità di locatore nel contratto di locazione - avente  
ad oggetto lo spazio a copertura del lastrico solare dello stabile ubicato in Cernusco  
sul Naviglio (MI), via Brescia, n. 28/D3 e stipulato con la [redacted]  
[redacted] - alla precedente proprietaria [redacted] giusta contratto di  
compravendita datato 30.12.2004, intimava sfratto per morosità alla [redacted]  
[redacted] a causa del mancato pagamento dei canoni di locazione a partire  
dal primo trimestre 2005 per un ammontare complessivo di Euro 18.075,96,  
chiedendo altresì il pagamento del dovuto mediante emissione di decreto ingiuntivo.  
Si costituiva in giudizio la [redacted] opponendosi alla  
convalida dello sfratto per morosità ed eccependo il difetto di giurisdizione del  
Giudice adito, vertendo la presente controversia in materia di pubblici servizi  
spettante alla giurisdizione del Giudice Amministrativo.  
Instaurato il contraddittorio, interveniva in giudizio la [redacted] - a cui la  
[redacted] aveva ceduto il contratto di locazione per cui è  
causa - contestando la sussistenza della morosità azionata con l'atto introduttivo del  
giudizio ed opponendosi all'accoglimento delle domande avanzate da parte attrice.  
Disposto mutamento del rito ex artt. 426 e 667 c.p.c., non veniva svolta istruttoria  
alcuna, essendo la causa di natura documentale.  
Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 4 ottobre 2007 il Giudice  
pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente controversia trae linfa da un contratto di locazione avente ad oggetto lo  
spazio a copertura del lastrico solare dello stabile ubicato in Cernusco sul Naviglio  
(MI), via Brescia, n. 28/D3 originariamente stipulato tra la [redacted] in qualità  
di locatrice e la [redacted] in qualità di conduttrice (vedi doc.  
n. 2 fascicolo parte intimante).



In data 30 dicembre 2004 si verificava una prima modificazione soggettiva del rapporto: [redacted] - [redacted]

[redacted] acquistava dalla [redacted] la proprietà dello stabile ubicato in Cernusco sul Naviglio (MI), via Brescia, n. 28/D3 (vedi doc. n. 1 fascicolo parte intimante) subentrando nel contratto di locazione per cui è causa in veste di nuova parte locatrice.

Successivamente, in data 5 luglio 2005, la [redacted] cedeva con scrittura privata il medesimo contratto di locazione alla [redacted]

(vedi doc. n. 4 fascicolo parte [redacted] che diventava pertanto nuova conduttrice: tale ultima cessione veniva prontamente comunicata dalle parti alla [redacted]

[redacted] (vedi doc. n. 5 fascicolo parte [redacted]) che frattanto non era più proprietaria del bene concesso in godimento.

Questi i fatti salienti, occorre previamente vagliare l'eccezione di difetto di giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria sollevata dalla difesa della convenuta [redacted] per essere la presente controversia di spettanza del Giudice Amministrativo: tale eccezione si palesa, ad avviso del decidente, infondata.

E' vero che l'art. 33 del D.Lgs. 80/1998 ha attribuito alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, secondo il noto criterio dei blocchi di materie, la materia dei pubblici servizi, compreso le telecomunicazioni, ma tale norma deve essere interpretata alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 204 del 2004 che ne ha circoscritto la portata alle controversie instaurate tra soggetti pubblici e privati, o tra privati, nelle quali viene in rilievo l'esercizio del potere, nelle quali cioè si manifesta l'esercizio di una funzione pubblicistica, con esclusione delle cause meramente patrimoniali e di quelle strettamente attinenti al diritto privato: nel caso di specie si discute sull'asserito inadempimento, *ex latere conductoris*, ad un contratto di locazione, di talché non venendo in rilievo profili pubblicistici deve confermarsi la giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria *adita*.

Nel merito la domanda di risoluzione del contratto promossa da parte attrice deve essere respinta.

Ai fini della pronuncia della risoluzione di un contratto per inadempimento occorre da una parte che sussista un inadempimento imputabile ad uno dei contraenti, e dall'altra che l'inadempimento non sia di scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altro (art. 1455 c.c.).

Nel caso al vaglio del presente giudizio è pacifico che vi sia stato un inadempimento da parte conduttrice, intendendosi per quest'ultima sia la cedente [REDACTED] che la cessionaria [REDACTED] ma tale inadempimento non può, a parere di questo Giudice, considerarsi di rilevanza ed importanza tale da determinare lo scioglimento del rapporto.

L'inadempimento è palese: i quattro trimestri oggetto dell'intimazione e relativi all'anno 2005 sono infatti stati saldati con un ritardo di oltre un anno con due diversi bonifici bancari, uno effettuato da [REDACTED] in data 28.04.2006 per Euro 13.557,00 (vedi doc. n. 4 fascicolo parte convenuta), e l'altro posto in essere da [REDACTED] in data 28 marzo 2006 per Euro 14.798,81 (vedi doc. n. 6 fascicolo parte [REDACTED]), ma alla verifica del ritardo nei pagamenti non pare possa essere ritenuta del tutto estranea la condotta della stessa parte locatrice [REDACTED].

Infatti, come correttamente messo in luce dalla difesa della convenuta e della terza intervenuta, non risulta agli atti di causa che [REDACTED] abbia notiziato l'allora conduttrice [REDACTED] dell'atto di acquisto del bene locato e del conseguente suo subingresso nella posizione giuridica soggettiva sostanziale della precedente locatrice [REDACTED], così come non si evince il fatto che il nuovo locatore [REDACTED] abbia inviato le fatture di pagamento canoni alla controparte come prescritto dalla clausola n. 3, terzo comma, del contratto di locazione per cui è causa: ciò ha comportato una certa incertezza in capo ai conduttori che si sono susseguiti nel rapporto circa l'effettivo destinatario dei pagamenti i quali, di conseguenza, all'oscuro del subentro *ex latere locatoris* [REDACTED], hanno

notiziato dell'avvenuta cessione del contratto di locazione la precedente proprietaria [redacted] (vedi doc. n. 5 fascicolo parte [redacted]).

L'incertezza circa l'esatta individuazione di parte locatrice non è stata successivamente chiarita dalla missiva di messa in mora indirizzata dal difensore di parte attrice alla [redacted], al momento della ricezione della stessa non più titolare del rapporto oggetto di causa (vedi doc. n. 3 fascicolo parte intimante), non trovando spazio, all'interno della missiva, alcuna indicazione dell'intervenuto acquisto del bene locato da parte di [redacted] ed alcuna giustificazione della relativa richiesta di pagamento.

Se si considera poi che l'ammontare complessivo dei due pagamenti effettuati a favore di parte intimante sopravanzano di gran lunga la morosità oggetto di intimazione, dalla ricostruzione dei fatti come sopra indicati discende che l'inadempimento, alla cui realizzazione ha contribuito, come si è detto, il comportamento di parte locatrice, non può essere considerato di gravità tale da determinare lo scioglimento del vincolo, di talché la domanda di risoluzione deve essere respinta con conseguente prosecuzione del contratto di locazione tra [redacted] e la cessionaria [redacted] nelle vesti di nuova conduttrice.

La peculiarità della vicenda oggetto di causa e la natura soggettiva delle parti induce questo Giudice a compensare tra le stesse le spese di lite.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) rigetta la domanda di parte attrice [redacted]
- 2) compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, il 4 ottobre 2007

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

